

1

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : URBANISME

Plan Local d'Urbanisme : débat portant sur les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbaine du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Maire soumet au Conseil Municipal le rapport suivant.

Par délibération n° 23/032/URB du 06 mars 2023, le Conseil Municipal a débattu des grandes orientations du PADD. Les échanges ont été nourris par l'ensemble des élus et portés aux registres des délibérations.

Ces échanges se sont poursuivis par une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables aux habitants et aux socio-professionnels le 11 avril 2023. Plus de 250 Porto-Vecchiaïais étaient présents. Monsieur le Maire, Jean-Christophe ANGELINI, et Monsieur Pierre-Olivier MILANINI, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, ont pu détailler le projet porté par la majorité, répondre aux questions des habitants et écouter leurs remarques sur le fond. Le Sous-Préfet, Monsieur Gaël ROUSSEAU, était également présent pour rappeler le cadre fixé par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

À la suite des entretiens avec les habitants et avec les membres du comité consultatif, le projet a été affiné et réinterrogé.

Le bureau d'études a finalisé l'analyse des formes urbaines, demandée par la Loi Littoral, pour définir les futures enveloppes du zonage.

Faisant suite à ce travail très fin, et conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme et aux articles R151-1 et suivants du même code, le bureau d'études a calculé et analysé :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ;
- la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ;
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

CONSOMMATION FONCIERE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2011 ET 2021

La commune de Portivechju a consommé, sur les 10 dernières années, entre 2011 et 2021, environ 219 hectares dont environ 205 hectares en extension urbaine (20,5 ha/an). Cette croissance a représenté une augmentation de 13,5 % de ses espaces urbanisés.

La volonté de maîtriser la consommation foncière pour les vingt prochaines années

Le projet de PLU de la commune de Portivechju a pour ambition de rééquilibrer la production de résidences principales, par rapport aux résidences secondaires, par une stratégie ambitieuse de production de résidences principales. Aujourd'hui, la part de résidences principales ne représente que 15 % de la production de logements neufs. Ce rééquilibrage concerne également la création d'équipements et la production de foncier économique pour loger les activités nécessaires au développement de la Commune.

Cet objectif, la Commune souhaite l'atteindre tout en maîtrisant l'extension de l'urbanisation, avec l'objectif de la réduire d'environ un tiers par rapport aux dix dernières années (1/3 de 205 hectares consommés en extension sur 2011-2021).

Pour cela, le projet de PLU favorise le développement urbain de Portivechju dans les enveloppes urbaines existantes par la densification ou par le renouvellement urbain.

Le recours aux extensions urbaines sera limité au confortement des espaces déjà urbanisés, à leur réparation, à l'amélioration du cadre de vie et à une meilleure accessibilité.

1. Construire la ville sur la ville par le renouvellement urbain

La Commune a identifié deux secteurs à requalifier :

- la zone d'activités de Purretta ;
- l'entrée de ville Sud en lien avec le quartier de Pifanu, la médiathèque et l'arrière-port.

La requalification de ces deux secteurs en quartier mixte (habitat, équipements, activités tertiaire) permettra de les structurer et de les intégrer pleinement à la ville.

Cependant, ces projets de renouvellement urbain s'inscrivent sur du long terme et ne permettent pas de répondre à l'urgence des besoins en logements et en foncier économique de la commune. Il est donc nécessaire de mettre en œuvre d'autres projets d'aménagement pour répondre à cet objectif de rééquilibrage urbain et social.

2. Favoriser la densification des espaces urbanisés

Optimiser les espaces résiduels interstitiels dans l'enveloppe urbaine

Les terrains libres dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération et des villages représentent environ 61 ha. Les espaces déjà urbanisés en dehors de l'agglomération et des villages peuvent également être densifiés pour environ 19 hectares. En prenant en compte la rétention foncière, cette densification pourrait ainsi optimiser un foncier libre de toute contrainte d'environ 62 hectares.

Tirer profit des tènements fonciers importants

Portivechju dispose de quelques dents creuses de surface importante à l'intérieure de l'enveloppe urbanisée. La Commune envisage d'exploiter ces dents creuses pour créer des écoquartiers mixtes (équipements, logements, espaces publics, activités de proximité, bureaux...) au cœur du centre-ville. Ce tènement représente environ 12 hectares sur deux principaux secteurs : les Quatre chemins et Pifanu-Mazetta.

Ainsi, le projet communal s'appuie sur un potentiel de densification de ses espaces urbanisés d'environ 100 hectares.

3. Des extensions en continuité de l'enveloppe urbaine pour compléter la réponse aux besoins de développement et de rééquilibrage du territoire

Pour répondre à ses besoins, la commune de Portivechju ne peut cantonner strictement son urbanisation à l'enveloppe urbaine existante et doit envisager quelques extensions en continuité immédiate de celle-ci afin de compléter l'offre en logements et activités nécessaires qui ne peuvent être satisfaits au sein des espaces déjà urbanisés.

Plusieurs types de secteurs sont envisagés par la commune pour son développement :

- des secteurs en faveur des activités ou des équipements comme, par exemple, l'extension de la zone d'activité du Murtonu. Le potentiel foncier disponible sur ces secteurs dédiés à l'activités et/ou équipements est d'environ 16 hectares.
- des projets mixtes alliant le logement à des équipements et/ou des activités de proximité pour environ 87 hectares.
- des secteurs strictement destinés à du logement comme le projet de Rocca Puddetra ou la liaison urbaine entre Ceccia et Murtetu, pour environ 4,6 hectares.

En tout, le projet prévoit une extension des espaces urbanisés d'environ 120 hectares.

1

BILAN DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

► Consommation totale

Ce projet d'aménagement de la ville de Portivechju a été élaboré pour les vingt prochaines années.

La consommation totale prévue par le projet à l'horizon vingt ans sera d'environ 181 hectares (74 hectares en densification + 107 hectares en extension urbaine) ; soit environ 91 hectares sur dix ans dont 54 hectares en extension.

Cela représente une réduction totale de plus de 58% par rapport à la consommation totale entre 2011 et 2021.

► Consommation Loi Climat

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 a été de 205 hectares.

Dans le projet du PLU, cette consommation sera d'environ 120 hectares (12 hectares de grand tènement dans l'enveloppe urbaine + 107 hectares en extension de l'enveloppe urbaine) à l'horizon vingt ans ; soit environ 60 hectares à l'horizon dix ans.

Ainsi, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est réduite de 71% par rapport à la période 2011-2021.

► Destination de la consommation foncière du projet

- 104 hectares environ pour l'habitat (avec mixité), soit 87 % de la consommation à venir
- 16 hectares environ pour de l'activité et équipement (soit 13 % de la consommation future)

Ces objectifs font l'objet d'une évaluation environnementale préalable au travers d'un état initial de l'environnement et d'une évaluation des effets du PLU sur l'environnement.

La concertation continuera durant toute la phase d'élaboration du PLU jusqu'à l'arrêt du projet de PLU et ensuite au travers d'une commission d'enquête publique indépendante nommée par le Tribunal administratif.

Après l'exposé commenté des objectifs chiffrés du projet de PADD mis à la disposition des membres de l'assemblée, document ci-annexé, et la présentation de ses orientations générales, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et ayant constaté que la discussion était close, a mis unanimement fin au débat.

A la suite du rapport qui vous est soumis, il est ainsi demandé au Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-5 et L. 153-12,

Vu la délibération n° 23/032/URB du 06 mars 2023 portant débat du Projet d'Aménagement et de Développement durables,

- de prendre acte de la tenue du débat sur les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbaine du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).